



## پیوست کتاب کارشناسی رسمی

مروری بر قانون مجازات اسلامی (ماده ۲۹۵) و لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶

با توجه به اعلام مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضائیه مبنی برگزاری آزمون کارشناسی رسمی و نظر به معرفی موارد زیر به عنوان منابع جدید در مواد امتحانی رشته راه و ساختمان، موسسه سری عمران اقدام به تهیه فایل آموزشی مناسب جهت پوشش کامل و جامع این منابع نموده است:

۱- قانون مجازات اسلامی (ماده ۲۹۵)

۲- لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت

۳- قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶

**تذکر:** لازم به ذکر است موارد فوق تاکنون در هیچ کدام از آزمون‌ها به عنوان منابع معرفی نشده و سؤالی از آن‌ها مطرح نشده است.



## مروری بر قانون مجازات اسلامی (ماده ۲۹۵) و لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی

### موضوع: قانون مجازات اسلامی

#### مروری بر این قانون

قانون مجازات اسلامی مشتمل بر جرائم و مجازات های حدود، قصاص، دیات و تعزیرات، اقدامات تأمینی و تربیتی، شرایط و موانع مسئولیت کیفری و قواعد حاکم بر آنها است. لازم به ذکر است این قانون ۷۲۸ ماده دارد که با توجه به اعلام منابع آزمون کارشناسی رسمی، در این بخش فقط به ماده ۲۹۵ پرداخته می شود.

**ماده ۲۹۵:** هرگاه کسی فعلی که انجام آن را برعهده گرفته یا وظیفه خاصی را که قانون بر عهده او گذاشته است، ترک کند و به سبب آن، جنایتی واقع شود، چنانچه توانایی انجام آن فعل را داشته باشد جنایت حاصل به او مستند می شود و حسب مورد عمدی، شبه عمدی، یا خطای محض است، مانند این که مادر یا دایه ای که شیر دادن را برعهده گرفته است، کودک را شیر ندهد یا پزشک یا پرستار وظیفه قانونی خود را ترک کند.

#### سوالات

**تمرین ۱:** تمرین ۱: اگر یک مهندس، نظارت یک ساختمان را قبول مسئولیت نماید و به روند اجرای آن نظارتی نداشته باشد، در صورتی که موارد فنی در آن ساختمان رعایت نشود، کدام گزینه صحیح است؟

- ۱) جنایتی واقع شده و جنایت حاصل به او مستند می شود.
- ۲) جنایتی واقع شده ولی جنایت حاصل به او مستند نمی شود.
- ۳) جنایتی واقع شده و این که جنایت حاصل به او مستند می شود یا خیر بستگی به عمدی، شبه عمدی یا خطای محض بودن آن موضوع دارد.
- ۴) جنایتی واقع نشده است.

● **هله:** براساس ماده ۲۹۵ قانون مجازات اسلامی، گزینه (۱) صحیح است.

### موضوع: لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت

#### مروری بر این قانون

هرگاه برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی وزارتخانه ها یا مؤسسات و شرکت های دولتی یا وابسته به دولت، همچنین شهرداری ها و بانک ها و ... به اراضی، ابنیه، مستحدثات، تأسیسات و سایر حقوق مربوط به اراضی مذکور متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی نیاز داشته باشند، دستگاه اجرایی می تواند مورد نیاز را بر طبق مقررات مندرج در این قانون خریداری و تملک نماید. لازم به ذکر است این قانون ۱۲ ماده دارد که در این بخش به تمامی ماده ها پرداخته می شود.

ابتدا این لایحه قانونی را به طور کامل با هم مرور خواهیم کرد و در انتها به بررسی چندین نمونه سؤال می‌پردازیم.

**ماده ۱:** هرگاه برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی وزارتخانه‌ها یا مؤسسات و شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت، همچنین شهرداری‌ها و بانک‌ها و دانشگاه‌های دولتی و سازمان‌هایی که شمول قانون نسبت به آن‌ها مستلزم ذکر نام باشد و از این پس «دستگاه اجرائی» نامیده می‌شوند، به اراضی، ابنیه، مستحذات، تأسیسات و سایر حقوق مربوط به اراضی مذکور متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی نیاز داشته باشند و اعتبار آن قبلاً به وسیله «دستگاه اجرائی» یا از طرف سازمان برنامه و بودجه تأمین شده باشد، «دستگاه اجرائی» می‌تواند مورد نیاز را مستقیماً یا بوسیله هر سازمان خاصی که مقتضی بداند بر طبق مقررات مندرج در این قانون خریداری و تملک نماید.

#### تبصره

در مواردی که اسناد یا اقدامات دستگاه‌های اجرائی مبنی بر مالکیت قانونی (اعم از این که به اشخاص حقیقی و حقوقی واگذار شده یا نشده باشد) به موجب احکام لازم الاجراء قضائی ابطال گردیده یا می‌گردد، دستگاه مربوطه موظف است املاک یاد شده را به مالک آن مسترد نماید لکن چنانچه در اثر ایجاد مستحذات یا قرار گرفتن اراضی مذکور در طرح‌های مصوب، استرداد آن به تشخیص مرجع صادرکننده حکم متعذر باشد دستگاه اجرائی ذی ربط می‌تواند با تأمین اعتبار لازم نسبت به تملک این قبیل املاک مطابق این قانون اقدام نماید. در صورتی که حکم دادگاه مبنی بر خلع ید یا قلع و قمع صادر شده باشد دادگاه مزبور با درخواست دستگاه اجرائی دستور توقف اجرای حکم مزبور را صادر و دستگاه اجرائی ذی ربط موظف است ظرف مدت شش ماه از تاریخ صدور دستور موقت نسبت به پرداخت یا تودیع قیمت روز املاک یادشده اقدام نماید.

**ماده ۲:** برنامه‌های مذکور در ماده یک شامل برنامه‌هایی است که اجرای بموقع آن برای امور عمومی و امنیتی «دستگاه اجرائی» لازم و ضروری باشد. ضرورت اجرای طرح باید به تائید و تصویب بالاترین مقام اجرائی «دستگاه اجرائی» برسد.

#### تبصره

**تبصره ۱:** دستگاه اجرائی موظف است برای اجرای طرح حتی المقدور از اراضی ملی شده یا دولتی استفاده نماید. عدم وجود این قبیل اراضی حسب مورد باید به تائید وزارت کشاورزی و عمران روستائی یا سازمان عمران اراضی شهری در تهران و ادارات کل و شعب مربوط در استان‌ها رسیده باشد.

**تبصره ۲:** اداره ثبت اسناد و املاک محل مکلف است محل وقوع و وضع ثبتی ملک را با توجه به نقشه ارائه شده حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاریخ استعلام پاسخ دهد.

**ماده ۳:** بهای عادلانه اراضی، ابنیه، مستحذات، تأسیسات و سایر حقوق و خسارات وارده از طریق توافق بین «دستگاه اجرائی» و مالک یا مالکین و صاحبان حقوق تعیین می‌گردد.

## تبصره

**تبصره ۱:** در صورت توافق در مورد بهای عادلانه هرگاه مبلغ مورد معامله یا خسارت هر یک از مالکین بیش از یک میلیون ریال نباشد «دستگاه اجرائی» می‌تواند رأساً نسبت به خرید ملک و پرداخت خسارت اقدام نماید و هرگاه مبلغ مورد معامله یا خسارت هر یک از مالکین بیش از یک میلیون ریال باشد بهای خرید ملک یا میزان خسارت و انجام معامله باید بتصویب هیئت مقرر در ماده ۷۱ قانون محاسبات عمومی و در مورد شهرداری‌ها بتصویب انجمن شهر برسد.

**تبصره ۲:** در صورت حصول توافق «دستگاه اجرائی» موظف است حداکثر ظرف سه ماه نسبت به خرید ملک و پرداخت حقوق یا خسارات اقدام و یا آنکه انصراف خود را از خرید و تملک کتباً به مالک یا مالکین اعلام نماید. بهر حال عدم اقدام به خرید یا اعلام انصراف در مدت مذکور به منزله انصراف است.



**ماده ۴:** هرگاه نسبت به تعیین بهای عادلانه اراضی و ابنیه و تأسیسات و حقوق و خسارات وارده بین «دستگاه اجرائی» و مالک توافق حاصل نشود، بهای عادلانه توسط هیئتی مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری تعیین می‌گردد. کارشناسان یک نفر از طرف «دستگاه اجرائی» یک نفر از طرف مالک یا صاحب حق و نفر سوم به انتخاب طرفین و در صورت عدم توافق یا استنکاف به معرفی دادگاه صالحه محل وقوع ملک انتخاب می‌شوند. رأی اکثریت هیئت مزبور قطعی و لازم الاجراست.

## تبصره

**تبصره ۱:** در صورتی که در محل کارشناس رسمی دادگستری وجود نداشته باشد طبق ماده ۲۹ قانون کارشناسان رسمی مصوب ۱۳۱۷ عمل می‌شود.

**تبصره ۲:** هرگاه مالک یا مالکین کارشناس خود را حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ اعلام «دستگاه اجرائی» که به یکی از صور ابلاغ کتبی، انتشار در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار یا آگهی در محل باطالع عموم می‌رسد تعیین ننماید و یا بعلت مجهول بودن مالک، عدم تکمیل تشریفات ثبتی، عدم صدور سند مالکیت، اختلاف در مالکیت، فوت مالک و موانعی از این قبیل، امکان انتخاب کارشناس میسر نباشد دادگاه صالحه محل وقوع ملک حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاریخ مراجعه «دستگاه اجرائی» به دادگاه نسبت به تعیین کارشناس اقدام می‌نماید.



**ماده ۵:** ملاک تعیین قیمت عبارتست از بهای عادلانه روز تقویم اراضی و ابنیه و تأسیسات و حقوق و خسارات مشابه واقع در حوزه عملیات طرح بدون در نظر گرفتن تأثیر طرح در قیمت آن‌ها.

## تبصره

**تبصره ۱:** در مواردی که ملک محل سکونت یا ممر اعاشه مالک باشد علاوه بر بهای عادلانه صدی پانزده به قیمت ملک افزوده خواهد شد. تشخیص اینکه مالک در محل ساکن است یا ملک ممر اعاشه وی می‌باشد با «دستگاه اجرائی» است و در صورت بروز اختلاف تشخیص نهائی با دادگاه صالحه محل وقوع ملک می‌باشد که به تقاضای هر یک از طرفین اظهار نظر خواهد کرد.



**تبصره ۲:** در صورتی که طبق نظر اداره کشاورزی و عمران روستائی محل، زارعین حقوقی در ملک مورد بحث داشته باشند حقوق زارعین ذینفع به تشخیص اداره مذکور از محل ارزش کل ملک به آنان پرداخت و بقیه در هنگام انجام معامله به مالک پرداخت خواهد شد. چنانچه در ملک مورد معامله، ساختمان‌های روستائی فاقد سند مالکیت و نیز هرگونه اعیانی و یا حقوقی نظیر حق ریشه، بهای شخم، بذر، کود و سایر زحماتی که زارع برای آماده کردن زمین متحمل شده است وجود داشته باشد بهای اعیان و حقوق متعلق به آنان برابر قراردادهای موجود بین زارع و مالک و یا طبق مقررات یا عرف محل از طریق توافق یا از سوی کارشناسان تعیین و از محل ارزش کل ملک به ایشان و بقیه به مالک پرداخت می‌گردد.

**تبصره ۳:** چنانچه ملک مورد معامله محل کسب و پیشه اشخاص باشد در صورتی که آن حق کسب و پیشه تعلق خواهد گرفت که حداقل یک سال قبل از اعلام تصمیم «دستگاه اجرائی» محل کسب و پیشه بوده باشد.

**تبصره ۴:** نسبت به املاک موقوفه‌ای که طبق تشخیص سازمان اوقاف تبدیل به احسن آنها قانوناً مجاز است بطریق مذکور در این قانون اقدام و آنها را که شرعاً مجاز نیست بطریق اجاره طویل‌المدت عمل خواهد شد در مورد املاک اخیر در صورت وجود اعیانی متعلق به اشخاص و یا حقوق مندرج در تبصره‌های ۲ و ۳ ماده ۵ این قانون حقوق فوق از سوی هیئت کارشناسی مندرج در این قانون تعیین و از محل اعتبار طرح پرداخت و مال‌الاجاره ملک موقوفه با در نظر گرفتن پرداخت مزبور از سوی هیئت کارشناسی تعیین خواهد شد.

**تبصره ۵:** در کلیه موارد مندرج در این قانون هیئت کارشناسی مکلف است بر اساس مقررات و ضوابط مندرج در قانون کارشناسی مصوب سال ۱۳۱۷ و سایر مقررات مربوط حداکثر ظرف یک ماه نظرات خود را دقیقاً اعلام نماید. دستمزد کارشناسان طبق آئین‌نامه دستمزد کارشناسان رسمی و اصلاحات بعدی آن و در صورت اختلاف طبق نظر دادگاه محل مشخص و از محل اعتبار مربوط به طرح قابل پرداخت می‌باشد. نصف هزینه کارشناسی پرداخت شده که بعهده مالک می‌باشد در هنگام انجام معامله از ارزش ملک کسر می‌گردد.

**ماده ۶:** در مواردی که «دستگاه اجرائی» مقتضی بداند و در صورت رضایت مالک عوض اراضی تملیک شده از اراضی مشابه ملی یا دولتی متعلق به خود تأمین و با حفظ ضوابط مندرج در قوانین و مقررات مربوط، به مالکین واگذار می‌نماید. در این صورت نیز تعیین بهای عوض و معوض بعهده هیئت کارشناسی مندرج در این قانون می‌باشد.

**ماده ۷:** «دستگاه اجرائی» مجاز است بجای پرداخت حق کسب و پیشه در صورت رضایت صاحب حق تعهد نماید که پس از انجام طرح، محل کسبی در همان حدود به صاحب حق واگذار نماید.

**ماده ۸:** تصرف اراضی، ابنیه و تأسیسات و خلع ید مالک قبل از انجام معامله و پرداخت قیمت ملک یا حقوق مالک مجاز نمی‌باشد مگر آنکه در اثر موانعی از قبیل استنکاف مالک از انجام معامله، اختلافات مالکیت، مجهول بودن مالک، رهن یا بازداشت ملک، فوت مالک و غیره انجام معامله قطعی ممکن نگردد، در این صورت بمنظور جلوگیری از وقفه یا تأخیر در اجرای طرح بشرح زیر اقدام می‌شود:



چنانچه مالک ظرف یک ماه از تاریخ اعلام «دستگاه اجرائی» بیکی از انحاء مقرر در تبصره ۲ ماده ۴ برای انجام معامله مراجعه نکند یا از انجام معامله بنحوی استنکاف نماید مراتب برای بار دوم اعلام و پس از انقضای ۱۵ روز مهلت مجدد، ارزش تقویمی ملک که طبق نظر هیئت کارشناسی مندرج در ماده ۴ یا تبصره ۲ آن تعیین شده است به میزان و مساحت مورد تملک به صندوق ثبت محل تودیع و دادستان محل یا نماینده وی سند انتقال را امضاء و ظرف یک ماه به تخلیه و خلع ید اقدام خواهد نمود و بهای ملک یا حقوق یا خسارات به میزان مالکیتی که در مراجع ذیربط احراز می‌گردد از سوی اداره ثبت به ذیحق پرداخت و اسناد قبلی مالک حسب مورد اصلاح یا ابطال و مازاد سپرده طبق مقررات مربوط به صندوق دولت مسترد می‌شود. اداره ثبت محل موظف است بر اساس سند انتقال امضاء شده وسیله دادستان یا نماینده وی سند مالکیت جدیدی به میزان و مساحت اراضی، ابنیه و تأسیسات مورد تملک بنام «دستگاه اجرائی» صادر و تسلیم نماید.

**ماده ۹:** در صورتی که فوریت اجرای طرح با ذکر دلایل موجه به تشخیص وزیر دستگاه اجرائی ضرورت داشته باشد بنحوی که عدم تسریع در انجام طرح موجب ضرر و زیان جبران ناپذیری گردد، «دستگاه اجرائی» می‌تواند قبل از انجام معامله قطعی و با تنظیم صورت مجلس وضع موجود ملک با حضور مالک یا نماینده وی و در غیاب او و نماینده دادستان و کارشناس رسمی نسبت به تصرف و اجرای طرح اقدام نماید لکن «دستگاه اجرائی» مکلف است حداکثر تا سه ماه از تاریخ تصرف نسبت به پرداخت یا تودیع قیمت عادلانه طبق مقررات این قانون اقدام نماید.

## تبصره

مالک یا صاحب حق می‌تواند در صورت عدم پرداخت بها در مدت مذکور با مراجعه به دادگاه صالحه درخواست توقیف عملیات اجرائی را تا زمان پرداخت بها بنماید و محاکم صالحه به موضوع خارج از نوبت رسیدگی و حکم لازم صادر می‌نمایند و در صورت پرداخت قیمت تعیین شده بلافاصله رفع توقیف عملیات اجرائی به عمل خواهد آمد.

**ماده ۱۰:** چنانچه قبل از تصویب این قانون، اراضی، ابنیه یا تأسیساتی بر اساس قوانین موضوعه قبلی بتصرف وزارتخانه‌ها، مؤسسات و شرکت‌های دولتی و یا وابسته بدولت و همچنین شهرداری‌ها، بانک‌ها و دانشگاه‌های دولتی یا سازمان‌هایی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام باشد درآمده و یا در محدوده مورد تصرف قرار گرفته باشد که بر اساس قوانین مذکور دولت مکلف به پرداخت بهای عادلانه و حقوق و خسارات متعلقه بوده ولی تعیین بهای آن و یا حقوق و خسارات متعلقه منجر بصدور نظر قطعی در مراجع ذیصلاح نشده باشد و یا به تصرف مجری طرح در نیامده باشد بها و حقوق و خسارات مربوط بشرح زیر پرداخت خواهد شد:

**الف)** ارزش کلیه اعیانی اعم از هرگونه ساختمان، تأسیسات، مستحقات و سایر حقوق متعلقه طبق مقررات این قانون تقویم و نقداً پرداخت می‌شود.



ب) بهای زمین‌های دایر در بخش خصوصی بقیمت روز تقویم و پرداخت خواهد شد و بابت زمین‌های موات، جنگل‌ها، مراتع و هر قسمتی که طبق قانون اساسی جزو اموال عمومی درآمده وجه پرداخت نخواهد شد. زمین‌های دایر را به آن قسمت که اضافه بر حداکثر مجاز زمین‌های مذکور در قانون مصوب شورای انقلاب که توسط وزارت کشاورزی پیشنهاد شده هیچگونه وجهی تعلق نمی‌گیرد.

#### تبصره ۱-

**تبصره ۱:** ارزش تقویم شده زمین در صورت اختلاف نظر از طرف هیئت کارشناسان موضوع ماده ۴ این قانون با در نظر گرفتن میانگین ارزش کل مساحت هر ملک تعیین خواهد شد.

**تبصره ۲:** هرگونه انتقال قهری و یا ملکیت مشاع به منزله یک واحد مالکیت خواهد بود.

**تبصره ۳:** «دستگاه‌های اجرائی» مکلف می‌باشند اعتبار مورد نیاز جهت اجرای مفاد ماده ۱۰ این قانون را پیش‌بینی و پس از تأمین اعتبار لازم به ترتیب فراهم شدن مقدمات انجام معامله قطعی حداکثر ظرف ۵ سال بهای کلیه اراضی متصرفی را پرداخت و تملک نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک مکلف بصدور سند مالکیت می‌باشند.

**تبصره ۴:** طرح‌های موضوع این قانون از تاریخ شروع به اجراء از پرداخت هر نوع عوارض مستقیم به شهرداری‌ها مثل انواع عوارض متعلق به زمین و ساختمان و سایر اموال منقول و غیرمنقول و حق تشرف و حق مرغوبیت و مشابه آن معاف هستند.

**ماده ۱۱:** هرگاه برای اجرای طرح «دستگاه اجرائی» احتیاج به اراضی دایر یا بایر، ابنیه یا تأسیسات متعلق به سایر وزارتخانه‌ها یا مؤسسات و شرکت‌های دولتی یا وابسته بدولت و همچنین شهرداری‌ها، بانک‌ها و دانشگاه‌های دولتی و سازمان‌هایی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است داشته باشد واگذاری حق استفاده بموجب موافقت وزیر یا رئیس مؤسسه یا شرکت که ملک را در اختیار دارد ممکن خواهد بود. این واگذاری بصورت بلاعوض می‌باشد و در صورتی که مسئولین مربوط به توافق نرسند طبق نظر نخست وزیر عمل خواهد شد.

#### تبصره ۱-

صورتی که اراضی و ابنیه و تأسیسات یا حقوق آن متعلق بشرکت یا سازمان یا مؤسسات دولتی یا وابسته بدولت بوده و واگذاری بلاعوض آن برابر اساسنامه شرکت مقدور نباشد، بهای آن بر اساس ارزش تعیین شده در ترازنامه شرکت قابل پرداخت است. در این صورت ملک بصورت قطعی به «دستگاه اجرائی» منتقل خواهد شد.

**ماده ۱۲:** کلیه قوانین و مقرراتی که تا این تاریخ در مورد لایحه نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی و عمرانی و نظامی دولت تصویب شده و با این قانون مغایرت دارد از تاریخ تصویب این قانون ملغی‌الاثرباشد.



### سؤالات

**تجزیه ۲:** هرگاه برای اجرای برنامه عمرانی دولتی نیاز به تصرف اراضی مالکین حقوقی توسط دستگاه اجرائی باشد. بهای عادلانه اراضی از چه طریقی تعیین می‌گردد؟

- (۱) بهای عادلانه اراضی از همان ابتدا توسط کارشناس رسمی دادگستری تعیین می‌گردد.
  - (۲) بهای عادلانه اراضی از طریق توافق بین دستگاه اجرائی و مالک یا مالکین و صاحبان حقوق تعیین می‌گردد و اگر توافقی حاصل نشود، دستگاه اجرائی حق تصرف اراضی را ندارد.
  - (۳) بهای عادلانه اراضی از طریق توافق بین دستگاه اجرائی و مالک یا مالکین و صاحبان حقوق تعیین می‌گردد و اگر نسبت به تعیین بهای عادلانه اراضی بین دستگاه اجرائی و مالک توافق حاصل نشود، بهای عادلانه توسط هیئتی مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری تعیین می‌گردد.
  - (۴) بهای عادلانه اراضی با قیمت مصوب و پیش‌بینی شده در طرح به مالک یا مالکین پرداخت می‌شود.
- **هله:** براساس ماده ۳ و ۴، گزینه (۳) صحیح است.

**تجزیه ۳:** ملک محل سکونت خانواده‌ای در طرح عمرانی جهت احداث اتوبان قرار گرفته است. ارزش این ملک قبل از اجرای طرح ۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال برآورد می‌گردد. دستگاه اجرائی چه مبلغی جهت تصرف ملک باید به مالک پرداخت نماید؟

- (۱) ۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال
- (۲) ۱۵۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال
- (۳) ۱۱۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال
- (۴) ۱۱۵/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال

● **هله:** براساس تبصره ۱ ماده ۵ در مواردی که ملک محل سکونت یا ممر اعاشه مالک باشد علاوه بر بهای عادلانه صدی پانزده به قیمت ملک افزوده خواهد شد. پس خواهیم داشت:

مقدار پرداختی به مالک: ارزش ملک قبل از اجرای طرح + صدی پانزده از قیمت ملک

ارزش ملک قبل از اجرای طرح: ۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال

صدی پانزده از قیمت ملک:

$$۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ \div ۱۰۰ \times ۱۵ = ۱۵/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ \text{ (ریال)}$$

مقدار پرداختی به مالک:

$$۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ + ۱۵/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ = ۱۱۵/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ \text{ ریال}$$

بنابراین گزینه (۴) صحیح است.





**تجرین ۴:** براساس لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت، اگر ملکی جهت واگذاری به دستگاه اجرایی توسط کارشناسان رسمی دادگستری ارزیابی شود، چه مقداری از هزینه کارشناسی پرداخت شده به عهده مالک می‌باشد؟

- (۱) صددرصد هزینه کارشناسی به عهده مالک می‌باشد.
  - (۲) پنجاه درصد هزینه کارشناسی به عهده مالک می‌باشد.
  - (۳) ده درصد هزینه کارشناسی به عهده مالک می‌باشد.
  - (۴) هزینه کارشناسی تماماً به عهده دستگاه اجرایی می‌باشد و مالک سهمی در پرداخت هزینه کارشناسی ندارد.
- **حل:** براساس تبصره ۵ ماده ۵، نصف هزینه کارشناسی پرداخت شده به عهده مالک می‌باشد. بنابراین گزینه (۲) صحیح است.

**تجرین ۵:** در صورتی که بنا بر دلایل موجه قانونی دستگاه اجرایی دولتی قبل از انجام معامله قطعی اقدام به تصرف ملکی شخصی و اجرای طرح عمرانی کند، حداکثر ظرف چند ماه باید نسبت به پرداخت یا تودیع قیمت عادلانه ملک اقدام نماید؟

- (۱) یک ماه      (۲) سه ماه      (۳) شش ماه      (۴) دوازده ماه

● **حل:** براساس ماده ۹، گزینه (۲) صحیح است.



## موضوع: مروری بر قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶

## مروری بر این قانون

آخرین نسخه قانون روابط موجر و مستأجر (مصوب سال ۱۳۷۶) در فصل بیست و یکم کتاب بیان شده است. قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ به مواردی از قبیل حق کسب و پیشه می‌پردازد. لازم به ذکر است این قانون شامل ۳۲ ماده است که تمامی آن‌ها در این بخش ارائه شده است.

## فصل اول: اول کلیات

**ماده ۱:** هر محلی که برای سکنی یا کسب یا پیشه یا تجارت یا به منظور جلوگیری اجاره داده شده یا بشود در صورتی که تصرف متصرف بر حسب تراضی با موجر یا نماینده قانونی او به عنوان اجاره یا صلح منافع و یا هر عنوان دیگری به منظور اجاره باشد اعم از این که نسبت به مورد اجاره سند رسمی یا عادی تنظیم شده یا نشده باشد، مشمول مقررات این قانون است.

**ماده ۲:** موارد زیر مشمول مقررات این قانون نمی‌باشد:

- ۱ تصرف ناشی از معاملات با حق استرداد یا معاملات رهنی.
- ۲ اراضی مزروعی محصور و غیر محصور و توابع آن‌ها و باغ‌هایی که منظور اصلی از اجاره بهره‌برداری از محصول آن‌ها باشد.
- ۳ ساختمان‌ها و محل‌هایی که به منظور سکونت عرفاً به طور فصلی برای مدتی که از شش ماه تجاوز نکند اجاره داده می‌شود.
- ۴ کلیه واحدهای مسکونی واقع در محدوده خدماتی شهرها و در شهرک‌ها که گواهی خاتمه ساختمانی آن‌ها از تاریخ لازم‌الاجرا شدن قانون معاملات زمین مصوب سال ۱۳۵۴ صادر شده و می‌شود.
- ۵ خانه‌های سازمانی و سایر محل‌های مسکونی که از طرف وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی و وابسته به دولت یا اشخاص اعم از حقیقی یا حقوقی به مناسبت شغل در اختیار و استفاده کارکنان آن‌ها قرار می‌گیرد. در این مورد رابطه متصرف با سازمان یا اشخاص مربوط تابع قوانین و مقررات مخصوص به خود یا قرارداد فی‌مابین می‌باشد. هرگاه متصرف خانه یا محل سازمانی که به موجب مقررات یا قرارداد مکلف به تخلیه محل سکونت باشد از تخلیه خودداری کند برحسب مورد از طرف دادستان یا رئیس دادگاه بخش مستقل به او اخطار می‌شود که ظرف یک ماه محل را تخلیه نماید در صورت امتناع به دستور همان محل مزبور تخلیه شده و تحویل سازمان یا مؤسسه یا اشخاص مربوط داده می‌شود.
- ۶ واحدهای مسکونی که پس از اجرای این قانون به اجاره واگذار گردد.

## فصل دوم: میزان اجاره‌بها و ترتیب پرداخت آن

**ماده ۳:** در مواردی که اجاره‌نامه تنظیم شده باشد میزان اجاره‌بها همان است که در اجاره‌نامه قید شده و هرگاه اجاره‌نامه تنظیم نشده باشد به میزانی است که بین طرفین مقرر و یا عملی شده است و در صورتی که میزان آن معلوم نشود با رعایت مقررات این قانون از طرف دادگاه میزان اجاره‌بها به نرخ عادلانه روز تعیین می‌شود.

**ماده ۴:** موجر یا مستأجر می‌تواند به استناد ترقی یا تنزل هزینه زندگی درخواست تجدیدنظر نسبت به میزان اجاره‌بها را بنماید، مشروط به این که مدت اجاره منقضی شده و از تاریخ استفاده مستأجر از عین مستأجره یا از تاریخ مقرر در حکم قطعی که بر تعیین یا تعدیل اجاره‌بها صادر شده سه سال تمام گذشته باشد، دادگاه با توجه به درصد شاخص کل بهای کالاها و خدمات مصرفی منتشر شده از طرف بانک مرکزی ایران حکم به تعدیل اجاره‌بها خواهد داد حکم دادگاه در این مورد قطعی است.

**ماده ۵:** موجر می‌تواند مابه‌التفاوت اجاره‌بها را ضمن دادخواست تعدیل نیز مطالبه نماید. در این صورت دادگاه ضمن صدور حکم راجع به تعدیل، مستأجر را به پرداخت مابه‌التفاوت از تاریخ تقدیم دادخواست تا روز صدور حکم، محکوم می‌نماید. دایره اجرا مکلف است خسارت تأخیر تأدیه از تاریخ قطعیت تا تاریخ اجرای حکم را به قرار دوازده درصد در سال احتساب و از مستأجر وصول و به موجر بپردازد مستأجر نیز می‌تواند ضمن تقاضای تعدیل اجاره‌بها رد مابه‌التفاوت پرداخت شده را به انضمام خسارت تأخیر تأدیه به شرح فوق درخواست کند.

#### تبصره

مقررات این ماده در مواردی که دادگاه حکم به تعیین اجاره‌بها صادر می‌نماید نیز جاری خواهد بود.

**ماده ۶:** مستأجر مکلف است در موعد معین در اجاره‌نامه اجرت‌المسمی و پس از انقضاء مدت اجاره اجرت‌المثل را به میزان اجرت‌المسمی آخر هر ماه اجاری ظرف ده روز به موجر یا نماینده قانونی او بپردازد و هرگاه اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد اجاره‌بها را به میزانی که بین طرفین مقرر و یا عملی شده و در صورتی که میزان آن معلوم نباشد به عنوان اجرت‌المثل مبلغی که متناسب با اجاره املاک مشابه تشخیص می‌دهد برای هر ماه تا دهم ماه بعد به موجر یا نماینده قانونی او پرداخت یا در صندوق ثبت و یا بانکی که از طرف سازمان ثبت تعیین می‌شود سپرده و قبض رسید را اگر اجاره‌نامه رسمی است به دفترخانه تنظیم کننده سند و هرگاه اجاره‌نامه عادی بوده یا اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد قبض رسید را با تعیین محل اقامت موجر به یکی از دفاتر رسمی نزدیک ملک تسلیم و رسید دریافت دارد. دفترخانه باید منتهی ظرف ده روز به وسیله اداره ثبت محل مراتب را به موجر یا نماینده قانونی او اخطار کند که برای دریافت وجه تودیع شده به دفترخانه مزبور مراجعه نماید.

#### فصل سوم: در تنظیم اجاره‌نامه

**ماده ۷:** در مواردی که بین موجر و کسی که ملک را به عنوان مستأجر در تصرف دارد. اجاره‌نامه تنظیم نشده یا اگر تنظیم شده مدت آن منقضی گشته و طرفین راجع به تنظیم اجاره‌نامه یا تعیین اجاره‌بها و شرایط آن اختلاف داشته باشند هر یک می‌تواند برای تعیین اجاره‌بها (در مواردی که اجاره‌نامه در بین نباشد) و تنظیم اجاره‌نامه به دادگاه مراجعه کند. دادگاه میزان اجاره‌بها را از تاریخ تقدیم دادخواست تعیین می‌کند، ولی این امر مانع صدور حکم نسبت به اجرت‌المثل زمان قبل از تقدیم دادخواست و خسارت تأخیر تأدیه آن نخواهد بود.

#### تبصره

**تبصره ۱:** هرگاه از طرف موجر تقاضای تخلیه عین مستأجره شده باشد رسیدگی به درخواست تنظیم اجاره‌نامه از طرف مستأجر متوقف بر خاتمه دادرسی در موضوع تخلیه خواهد بود این حکم در موردی که از طرف مالک درخواست خلع ید از ملک شده باشد نیز جاری است.

**تبصره ۲:** دریافت وجه بابت اجاره‌بها از طرف مالک یا موجر دلیل بر تسلیم او به ادعای طرف نخواهد بود.



**ماده ۸:** دادگاه شرایط اجاره‌نامه جدید را طبق شرایط مرسوم و متعارف در اجاره‌نامه‌ها و شرایط مندرج در اجاره‌نامه سابق (در صورتی که قبلاً اجاره‌نامه تنظیم شده باشد) با رعایت مقررات این قانون تعیین خواهد کرد.

**ماده ۹:** در تمام مدتی که دادرسی در جریان است مستأجر باید طبق ماده ۶ این قانون و شرایط قبلی مال‌الاجاره را بپردازد و از تاریخ ابلاغ حکم قطعی طرفین مکلفند ظرف یک ماه به ترتیب مقرر در حکم، اجاره‌نامه تنظیم کنند. هرگاه در این مدت اجاره‌نامه تنظیم نشود به تقاضای یکی از طرفین دادگاه رونوشت حکم را جهت تنظیم اجاره‌نامه به دفتر اسناد رسمی ابلاغ و به طرفین اخطار می‌کند که در روز و ساعت معین برای امضاء اجاره‌نامه در دفترخانه حاضر شوند، هرگاه موجر حاضر به امضای اجاره‌نامه نشود نماینده دادگاه اجاره‌نامه را به مدت یک سال از طرف او امضاء خواهد کرد و اگر مستأجر تا ۱۵ روز از تاریخ تعیین شده حاضر به امضاء نشود دادگاه در صورتی که عذر مستأجر را موجه نداند به تقاضای موجر حکم به تخلیه عین مستأجره صادر می‌کند و این حکم قطعی است.

**ماده ۱۰:** مستأجر نمی‌تواند منافع مورد اجاره را کلاً یا جزئاً یا به نحو اشاعه به غیر انتقال دهد یا واگذار نماید مگر این که کتباً این اختیار به او داده شده باشد. هرگاه مستأجر تمام یا قسمتی از مورد اجاره به غیر اجاره دهد مالک می‌تواند در صورت انقضای مدت یا فسخ اجاره درخواست تنظیم اجاره‌نامه با هر یک از مستأجرین را بنماید. در صورتی که مستأجر حق انتقال مورد اجاره با به غیر داشته باشد هر یک از مستأجرین نیز می‌تواند در صورت فسخ و یا انقضای مدت اجاره اصلی درخواست تنظیم اجاره‌نامه را با مالک یا نماینده قانونی او بنماید.

**ماده ۱۱:** دفاتر اسناد رسمی مکلفند علاوه بر نکاتی که به موجب قوانین و مقررات باید رعایت شود نکات زیر را در اجاره‌نامه تصریح بنمایند:

- ۱ شغل موجر و مستأجر و اقامتگاه موجر به طور کامل و مشخص.
- ۲ نشانی کامل مورد اجاره و قید این که از لحاظ رابطه اجاره این محل اقامتگاه قانونی مستأجر می‌باشد مگر این که طرفین به ترتیب دیگری تراضی نموده باشند.
- ۳ عین مستأجره در تصرف کدام یک از طرفین می‌باشد و در صورتی که در تصرف مستأجر نیست تحویل آن در چه مدت و با چه شرایطی صورت خواهد گرفت.
- ۴ مهلت مستأجر برای پرداخت اجاره‌بها منتهی ده روز از تاریخ سررسید هر قسط خواهد بود، مگر این که طرفین به ترتیب دیگری زاید بر این مدت توافق کرده باشند که در این صورت ترتیب مذکور باید در سند قید گردد.
- ۵ اجاره به منظور سکنی یا کسب یا پیشه یا تجارت با تعیین نوع کسب و پیشه و تجارت و هرگاه به منظور دیگری باید قید آن به طور صریح.
- ۶ مستأجر حق انتقال به غیر را کلاً یا جزئاً یا به نحو اشاعه دارد یا خیر.
- ۷ تعهد مستأجر به پرداخت اجرت‌المثل پس از نقض مدت و یا فسخ اجاره تا موقع تجدید اجاره یا تخلیه ملک به میزان اجرت‌المسمی.

**فصل چهارم: موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره**

**ماده ۱۲:** در موارد زیر مستأجر می‌تواند صدور حکم به فسخ اجاره را از دادگاه درخواست کند:

- ۱ در صورتی که عین مستأجره با اوصافی که در اجاره‌نامه قید شده منطبق نباشد (با رعایت ماده ۴۱۵ قانون مدنی).
- ۲ اگر در اثنای مدت اجاره عیبی در عین مستأجره حادث شود که آن را از قابلیت انتفاع خارج نموده و رفع عیب مقدور نباشد.
- ۳ در مواردی که مطابق شرایط اجاره حق فسخ مستأجر تحقق یابد.
- ۴ در صورت فوت مستأجر در اثناء مدت اجاره و درخواست فسخ اجاره از طرف کلیه ورثه.
- ۵ هرگاه مورد اجاره کلاً یا جزئاً در معرض خرابی بوده و قابل تعمیر نباشد و یا برای بهداشت و سلامت مضر بوده و باید خراب شود.

**ماده ۱۳:** هرگاه مستأجر به علت انقضاء مدت اجاره یا در مواردی که به تقاضای او حکم فسخ اجاره صادر شده مورد اجاره را تخلیه کند و موجر از تحویل گرفتن آن امتناع کند مستأجر مکلف است به وسیله اظهارنامه از موجر یا نماینده قانونی او تقاضا کند که برای تحویل مورد اجاره حاضر شود. در صورتی که موجر ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه حاضر نگردد مستأجر باید به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه و تخلیه کامل مورد اجاره را تأمین دلیل نماید و کلید آن را به دفتر دادگاه تسلیم کند. از این تاریخ رابطه استیجاری قطع می‌شود و دفتر دادگاه ظرف ۲۴ ساعت به موجر یا نماینده قانونی او اخطار می‌کند که برای تحویل گرفتن مورد اجاره و دریافت کلید حاضر شود تا زمانی که مستأجر به ترتیب فوق عمل نکرده باشد تعهدات او به موجب مقررات این قانون و شرایط اجاره‌نامه برقرار است.

**ماده ۱۴:** در موارد زیر موجر می‌تواند حسب مورد صدور حکم فسخ اجاره یا تخلیه را از دادگاه درخواست کند دادگاه ضمن حکم فسخ اجاره دستور تخلیه مورد اجاره را صادر می‌نماید و این حکم علیه مستأجر یا متصرف اجرا و محل تخلیه خواهد شد.

- ۱ در موردی که مستأجر مسکن بدون داشتن حق انتقال به غیر در اجاره‌نامه و یا در موردی که اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد مورد اجاره را کلاً یا جزئاً به هر صورتی که باشد به غیر واگذار نموده یا عملاً از طریق وکالت یا نمایندگی و غیره در اختیار و استفاده دیگری جز اشخاص تحت‌الکفاله قانونی خود قرار داده باشد.
- ۲ در موردی که عین مستأجره به منظور کسب یا پیشه و یا تجارت خود مستأجر اجاره داده شده و مستأجر آن را به عناوینی از قبیل وکالت یا نمایندگی و غیره عملاً به غیر واگذار کند بدون این که طبق ماده ۱۹ این قانون با مستأجر لاحق اجاره‌نامه تنظیم شده باشد.
- ۳ در صورتی که در اجاره‌نامه محل سکنی حق فسخ اجاره هنگام انتقال قطعی شرط شده باشد مشروط به این که خریدار بخواهد شخصاً در مورد اجاره سکونت نماید و یا آن را برای سکونت اولاد یا پدر یا مادر یا همسر خود تخصیص دهد. در این صورت اگر خریدار تا سه ماه از تاریخ انتقال ملک برای تخلیه مراجعه ننماید درخواست تخلیه به این علت تا انقضای مدت اجاره پذیرفته نمی‌شود.





- ۴ در صورتی که مورد اجاره محل سکنی بوده و مالک پس از انقضای مدت اجاره احتیاج به مورد اجاره برای سکونت خود یا اخاص مذکور در بند فوق داشته باشد.
- ۵ هرگاه مورد اجاره محل سکنی در معرض خرابی بوده و قابل تعمیر نباشد.
- ۶ در صورتی که از مورد اجاره محل سکنی برخلاف منظوری که در اجارهنامه قید شده استفاده گردد.
- ۷ در مورد محل کسب و پیشه و تجارت هرگاه مورد اجاره برای شغل معینی اجاره داده شده و مستأجر بدون رضای موجر شغل خود را تغییر دهد مگر این که شغل جدید عرفاً مشابه شغل سابق باشد.
- ۸ در صورتی که مستأجر در مورد اجاره تعدی یا تفریط کرده باشد.
- ۹ در صورتی که مستأجر در مهلت مقرر در ماده ۶ این قانون از پرداخت مال الاجاره یا اجرت‌المثل خودداری نموده و یا ابلاغ اخطار دفترخانه تنظیم کننده سند اجاره یا اظهارنامه (در موردی که اجارهنامه عادی بوده یا اجارهنامه‌ای در بین نباشد) ظرف ده روز قسط یا اقساط عقب افتاده را نپردازد. در این مورد اگر اجارهنامه رسمی باشد. موجر می‌تواند از دفترخانه یا اجرای ثبت صدور اجرائیه بر تخلیه و وصل اجاره‌بها را درخواست نماید. هرگاه پس از صدور اجرائیه مستأجر اجاره‌بهای عقب افتاده را تودیع کند اجاری ثبت تخلیه را متوقف می‌کند ولی موجب می‌تواند به استناد تخلف مستأجر از پرداخت اجاره بها از دادگاه درخواست تخلیه عین مستأجر را بنماید. هرگاه اجارهنامه عادی بوده یا سند اجاره تنظیم نشده باشد موجر می‌تواند برای تخلیه عین مستأجره و وصل اجاره‌بها به دادگاه مراجعه کند. در موارد فوق هرگاه مستأجر قبل از صدور حکم دادگاه اضافه بر اجاره‌بهای معوقه صدی بیست آن را به نفع موجر به در صندوق دادگستری تودیع نماید حکم به تخلیه صادر نمی‌شود و مستأجر به پرداخت خسارت دادرسی محکوم و مبلغ تودیع شده نیز به موجر پرداخت می‌گردد، ولی هر مستأجر فقط یک بار می‌تواند از این ارفاق استفاده کند، حکم دادگاه در موارد مذکور در این بند قطعی است.

## تبصره



- تبصره ۱:** در صورتی که مستأجر دو بار ظرف یک سال در اثر اخطار یا اظهارنامه مذکور در بند ۹ این ماده اقدام به پرداخت اجاره‌بها کرده باشد و برای بار سوم اجاره‌بها را در موعد مقرر به موجر نپردازد و یا در صندوق ثبت تودیع ننماید موجر می‌تواند با تقدیم دادخواست مستقیماً از دادگاه درخواست تخلیه عین مستأجر را ننماید. حکم دادگاه در این مورد قطعی است.
- تبصره ۲:** در صورتی که مورد اجاره به منظوری غیر از کسب یا پیشه یا تجارت اجاره داده شود از هر حیث تابع مقررات مربوط به اجاره محل سکنی خواهد بود.
- تبصره ۳:** در مورد بند شش این ماده اگر مستأجر مرکز فساد که قانوناً دائر کردن آن ممنوع است در مورد اجاره دایر نماید دادستان علاوه بر انجام وظایف قانونی خود به محض صدور کیفرخواست به درخواست موجر مورد اجاره را در اختیار موجر قرار می‌دهد.
- تبصره ۴:** در صورتی که مستأجر محل سکنی در شهر محل سکونت خود مالک یک واحد مسکونی باشد موجر حق دارد پس از انقضای مدت اجاره تقاضای تخلیه مورد اجاره را بنماید.



**ماده ۱۵:** علاوه بر موارد مذکور در ماده قبل در موارد زیر نیز پس از انقضاء مدت اجاره درخواست تخلیه محل کسب یا پیشه یا تجارت از دادگاه جائز است:

۱ تخلیه به منظور احداث ساختمان جدید مشروط بر این که پروانه ساختمانی یا گواهی شهرداری مربوط ارائه شود و شهرداری‌ها مکلفند در صورت مراجعه مالک یا رعایت مقررات مربوط پروانه ساختمان و یا گواهی موردنظر را صادر و به مالک تسلیم نمایند.

۲ تخلیه به منظور احتیاج شخص موجر برای کسب یا پیشه یا تجارت.

۳ در صورتی که محل کسب یا پیشه یا تجارت مناسب برای سکنی هم باشد و مالک برای سکونت خود یا اولاد یا پدر یا مادر یا همسر خود درخواست تخلیه نماید. در موارد سه گانه فوق دادگاه ضمن صدور حکم تخلیه به پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت نیز حکم خواهد داد.

**ماده ۱۶:** در موارد مذکور در ماده قبل و همچنین در موارد مذکور در بند ۳ و ۴ ماده ۱۴ هرگاه مالک حسب مورد تا شش ماه از تاریخ تخلیه شروع به ساختمان نکند یا حداقل مدت یک سال از محل مورد اجاره به نحوی که ادعا کرده استفاده ننماید به درخواست مستأجر سابق به پرداخت مبلغی معادل یک سال اجاره‌بها یا اجرت‌المثل مورد اجاره در حق او محکوم خواهد شد مگر آن که ثابت شود تأخیر شروع ساختمان یا عدم استفاده از مورد اجاره در اثر قوه قاهره یا مبتنی بر علل و جهاتی خارج از اراده مالک بوده است.

#### تبصره

در صورتی که در ملک مورد تخلیه مستأجرین متعددی باشند و موجر تقاضای تخلیه سایر قسمت‌ها را نیز نموده باشد مهلت فوق از تاریخ تخلیه آخرین قسمت شروع خواهد شد.

**ماده ۱۷:** در تمام مواردی که تخلیه عین مستأجره در نتیجه اجرای حکم یا به ترتیب مقرر در ماده ۱۳ صورت می‌گیرد باید از طرف دادگاه به دفترخانه تنظیم‌کننده سند اجاره اعلام شود تا در ستون ملاحظات ثبت اجاره قید گردد.

#### فصل پنجم: حق کسب یا پیشه یا تجارت

**ماده ۱۸:** میزان حق کسب یا پیشه یا تجارت که در این قانون و قوانین دیگر قید شده است بر مبنای اصول و ضوابطی که آیین‌نامه آن از طرف وزارتخانه‌های دادگستری و مسکن و شهرسازی تهیه و به تصویب کمیسیون‌های مربوط مجلسین خواهد رسید، تعیین می‌گردد.

**ماده ۱۹:** در صورتی که مستأجر محل کسب یا پیشه یا تجارت به موجب اجاره‌نامه، حق انتقال به غیر داشته باشد می‌تواند برای همان شغل یا مشابه آن منافع مورد اجاره را با سند رسمی به دیگری انتقال دهد. هرگاه در اجاره‌نامه حق انتقال به غیر سلب شده یا اجاره‌نامه‌ای در بین نبوده و مالک راضی به انتقال به غیر نباشد باید در مقابل تخلیه مورد اجاره، حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر را بپردازد والا مستأجر می‌تواند برای تنظیم سند انتقال به دادگاه مراجعه کند، در این صورت دادگاه حکم به تجویز انتقال منافع مورد اجاره به غیر و تنظیم سند انتقال در دفترخانه تنظیم‌کننده سند اجاره‌نامه سابق یا دفترخانه نزدیک ملک (اگر اجاره‌نامه رسمی در بین نباشد)

صادر و رونوشت آن را به دفترخانه مربوط ارسال می‌نماید و مراتب را به موجر نیز اعلام خواهد نمود، مستأجر جدید از هر حیث نسبت به تمام شرایط اجاره قائم مقام مستأجر سابق خواهد بود. هرگاه ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی منافع مورد اجاره با سند رسمی به مستأجر جدید انتقال داده نشود حکم مزبور ملغی‌الآثر خواهد بود.

## تبصره

**تبصره ۱:** در صورتی که مستأجر بدون رعایت مقررات این ماده مورد اجاره را به دیگری واگذار نماید موجر حق درخواست تخلیه را خواهد داشت و حکم تخلیه علیه متصرف یا مستأجر اجرا خواهد شد و در این مورد مستأجر یا متصرف حسب مورد استحقاق دریافت نصف حق کسب یا پیشه یا تجارت را خواهد داشت.

**تبصره ۲:** حق کسب یا پیشه یا تجارت به مستأجر همان محل اختصاص دارد و انتقال آن به مستأجر جدید فقط با تنظیم سند رسمی معتبر خواهد بود.

## فصل ششم: تعمیرات

**ماده ۲۰:** تعمیرات کلی و اساسی مورد اجاره که مربوط به اصل بنا یا تأسیسات عمده منصوبه در آن از قبیل دستگاه‌های حرارت مرکزی و تهویه و آسانسور باشد به عهده موجر است و تعمیرات جزئی و همچنین تزئین و تعمیری که مربوط به استفاده بهتر از مورد اجاره باشد با مستأجر خواهد بود.

**ماده ۲۱:** رسیدگی به اختلاف بین موجر و مستأجر راجع به تعمیرات با دادگاه است در صورتی که موجر تعمیرات کلی مورد حکم دادگاه را در مهلتی که از طرف دادگاه تعیین می‌شود انجام ندهد مستأجر می‌تواند برای فسخ اجاره به دادگاه مراجعه کند یا از دادگاه درخواست کند و به او اجازه داده شود تعمیرات مزبور را با نظارت دائر اجرا انجام داده مخارج آن را حداکثر تا معادل شش ماه اجاره بها به حساب موجر بگذارد.

**ماده ۲۲:** هرگاه مستأجر مانع مالک از انجام تعمیرات ضروری شود دادگاه مستأجر را به رفع ممانعت ملزم و مهلت مناسبی برای انجام تعمیرات تعیین می‌نماید. در صورت ادامه ممانعت دادگاه می‌تواند حکم به تخلیه موقت بنا برای مدت مذکور بدهد. در هر حال حاضر مستأجر مسئول خسارتی است که در نتیجه ممانعت از تعمیر بنا حاصل شده باشد.

## تبصره

رسیدگی به دعاوی مذکور در مادتين ۲۱ و ۲۲ خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات دادرسی صورت خواهد گرفت و حکم دادگاه قطعی است.

**ماده ۲۳:** اقامه دعوی تخلیه از طرف موجر مانع رسیدگی به دعوی تعمیرات نیست. هرگاه دادگاه حکم به تخلیه مورد اجاره صادر نموده باشد و حکم مزبور قطعی نباشد. حکم الزام به تعمیر در صورت فسخ حکم تخلیه به ترتیب مقرر در ماده ۲۱ قابل اجرا خواهد بود.

**ماده ۲۴:** در صورتی که مستأجر در مورد اجاره حق استفاده از انشعاب آب یا برق یا تلفن یا گاز یا تأسیسات حرارت مرکزی یا تهویه یا آسانسور و امثال آن داشته باشد موجر نمی‌تواند جز در موارد تعمیرات ضروری آن را قطع یا موجبات قطع آن را فراهم نماید مگر این که مستأجر بهای مصرف خود را طبق شرایط اجاره پرداخته باشد. در صورت تخلف، دادگاه به درخواست مستأجر فوراً بدون رعایت تشریفات دادرسی موضوع را مورد رسیدگی قرار داده عندالاقضاء ترتیب وصل آن را خواهد داد.

دستور دادگاه بلافاصله قابل اجرا است. موجر می‌تواند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ دستور دادگاه به ان اعتراض کند. اعتراض در همان دادگاه رسیدگی می‌شود و تصمیم دادگاه قطعی است.

## تبصره

**تبصره ۱:** هرگاه علت قطع جریان برق یا آب یا تلفن و غیره بدهی موجر به سازمان‌های مربوط بوده و اتصال مجدد مستلزم پرداخت بدهی مزبور باشد و همچنین در صورتی که اتصال و به کار انداختن مجدد تأسیسات فوق مستلزم هزینه باشد مستأجر می‌تواند براساس قبوض سازمان‌های مربوط وجوه مذکور را بپردازد و از اولین اجاره‌بها کسر نماید.

**تبصره ۲:** تعمیرات تأسیسات و قسمت‌های مشترک آپارتمان‌های مشمول قانون تملک آپارتمان‌ها تابع مقررات مربوط به خود خواهد بود.

**ماده ۲۵:** هرگاه مالک قصد فروش ملک خود را داشته یا بخواهد وضع ملک را از جهت امکان وجود خرابی یا کسر و نقصان در آن مشاهده نماید و متصرف ملک مانع از رویت خریدار یا مالک گردد، مالک یا نماینده قانونی او می‌تواند برای رفع ممانعت به دادستان یا دادرس دادگاه بخش مستقل محل وقوع ملک مراجعه کند، دادستان یا دادرس دادگاه حسب مورد به مأمورین شهربانی یا ژاندارمری و یا مأمورین اجرا دستور می‌دهد تا خریدار و مالک به معیت مأموریت ملک را رویت نمایند. تشخیص ضرورت امر در حدود متعارف با مقام صادرکننده دستور است.

**ماده ۲۶:** رسیدگی به کلیه دعاوی موضوع این قانون در دادگاه شهرستان و در نقاطی که دادگاه شهرستان نباشد در دادگاه بخش مستقل به عمل می‌آید. مگر دعاوی به دولت که منحصراً در دادگاه شهرستان رسیدگی می‌شود حکم دادگاه در هر صورت حضوری محسوب و فقط قابل پژوهش است، مگر در مواردی که خلاف آن مقرر شده باشد رسیدگی به دعاوی مربوط به اتاق‌های استیجاری کماکان در صلاحیت شورای داور است.

## تبصره

در موردی که میزان خواسته در تقاضای تعیین اجاره‌بهای ماهانه زائد بر چهار هزار ریال نباشد حکم دادگاه قطعی است.

**ماده ۲۷:** در مواردی که حکم تخلیه صادر می‌شود دادگاه ضمن صدور حکم مهلتی که از ده روز کمتر و از دو ماه بیشتر نباشد برای تخلیه تعیین می‌نماید. حکم تخلیه مدارسی که با اجازه رسمی مقامات صلاحیتدار تأسیس شده در تعطیلات تابستان اجرا خواهد شد.



## تبصره

**تبصره ۱:** در مواردی که حکم تخلیه با پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت صادر می‌شود، مهلت‌های مذکور در این ماده از تاریخ تودیع یا پرداخت وجه مزبور شروع خواهد شد.

**تبصره ۲:** در مواردی که حکم تخلیه به علت عدم پرداخت اجاره بها صادر می‌شود حداکثر مهلت ۱۵ روز خواهد بود.

**ماده ۲۸:** در مواردی که حکم تخلیه عین مستأجره با پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت صادر و قطعی می‌شود موجر مکلف است ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی وجه معینه را در صندوق دادگستری تودیع یا ترتیب پرداخت آن را به مستأجر بدهد والا حکم مزبور ملغی‌الآثر خواهد بود مگر این که طرفین به مدت بیشتری توافق کرده باشند. در سایر موارد نیز هرگاه موجر ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ حکم قطعی تقاضای صدور اجرائیه نماید، حکم صادر شده ملغی‌الآثر است مگر این که بین موجر و مستأجر برای تأخیر تخلیه توافق شده باشد.

## تبصره

مدت‌های مذکور در ماده فوق نسبت به احکامی که در زمان اجرای قانون روابط مالک و مستأجر مصوب ۱۳۳۹ (۲۵۱۹ شاهنشاهی) صادر و قطعی گردیده از تاریخ اجرای این قانون شروع می‌شود.

**ماده ۲۹:** وزارت دادگستری از بین کارشناسان رسمی عده‌ای را به منظور اجرای این قانون حداکثر برای دو سال انتخاب و به دادگاه‌ها معرفی می‌نماید و تا زمانی که تجدید انتخاب به عمل نیامده دادگاه‌ها از کارشناسان مزبور استفاده خواهند کرد. طرز تعیین و شرایط انتخاب و میزان حق‌الزحمه کارشناسان به موجب آیین‌نامه وزارت دادگستری است. در نقاطی که وزارت دادگستری کارشناس معرفی ننماید طبق مقررات عمومی مربوط به کارشناسی عمل خواهد شد.

**ماده ۳۰:** کلیه طرق مستقیم یا غیرمستقیم که طرفین به منظور جلوگیری از اجرای مقررات این قانون اتخاذ نمایند پس از اثبات در دادگاه بلااثر و باطل اعلام خواهد شد.

**ماده ۳۱:** این قانون در نقاطی اجراء می‌شود که تاکنون قانون روابط مالک و مستأجر مصوب خرداد ۱۳۳۹ (۲۵۱۹ شاهنشاهی) در آن نقاط به مرحله اجراء گذاشته شده یا وزارت دادگستری یا جلب نظر وزارت مسکن و شهرسازی لزوم اجرای آن را آگهی نماید در سایر نقاط رابطه موجر و مستأجر براساس قوانین و مقررات عمومی خواهد بود.

**ماده ۳۲:** از تاریخ اجرای این قانون، قانون روابط مالک و مستأجر مصوب سال ۱۳۳۹ (۲۵۱۹ شاهنشاهی) و سایر قوانین و مقرراتی که مغایر با این قانون است لغو می‌شود. قانون فوق مشتمل بر سی و دو ماده و هفده تبصره پس از تصویب مجلس سنا در جلسه فوق‌العاده روز چهارشنبه ۲۵۳۶/۴/۲۲، در جلسه فوق‌العاده روز یکشنبه دوم مرداد ماه دو هزار و پانصد و سی و شش شاهنشاهی به تصویب مجلس شورای ملی رسید.

**تذکره:** مهندسین عزیز، سؤالات مربوط به این بخش در انتهای فصل بیست و یکم مطرح شده است. زین موضوع برای مطالعه، به قسمت مربوطه مراجعه نمایید.